Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990, (BGBl. 1991 I S.58).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) v. 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S.2833).
5. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW.S.568), zuletzt geändert am 15.12.2005 (GV. NRW.S. 35) und am 19.06.2007 (GV. NRW.S. 226/316).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03. 2000 (GV.NRW. S. 256, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133).
7. Gemeindeordnung und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

## INHALT BauGB
**§ 9 (1) Nr. 1, 2, 6, 11, 15, 21, 25a**
**§ 9 (6), (7) und (8)**

## LEGENDE

### Art der baulichen Nutzung
**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

WA — Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung
**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

0,8 — Geschossflächenzahl GFZ

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

TH 7,00 — maximal zulässige Traufhöhe

### Überbaubare Flächen
**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

### Bauweisen
**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

HD — nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
**§ 9 (1) Nr. 6 BauGB**

2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
**§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Verkehrsfläche im Mischungsprinzip

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

### Grünflächen
**§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

öffentliche Grünfläche

Parkanlage

### Geh, Fahr- und Leitungsrecht
**§ 9 (1) Nr. 21 BauGB**

L — mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen

GL — mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Fläche

### Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
**§ 9 (1) Nr.24 BauGB**

Grenze der Lärmpegelbereiche LPB II und LPB III

### Pflanzgebot
**§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

### Kennzeichnungen und sonstige Planzeichen
**§ 9 (6) und (7) BauGB**

Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Leitung unterirdisch, Abwasser

Umgrenzung von Flächen die nach § 9 FStrG von Bebauung freihalten sind (Anbauverbotszone)

## I Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**
**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
In Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ),die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt.

2.2 Die Traufhöhe darf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

2.3 Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe ist die Höhe aus den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenachse zu mitteln. Maßgebend ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite bzw. längere Außenwand des Hauptkorpers gerichtet ist.

2.4 Als Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung.

2.5 Gebäude, die mit einem Flachdach überdeckt werden, dürfen die im Plan festgesetzte Traufhöhe mit ihrem obersten Vollgeschoss nicht überschreiten. Maßgeblich ist hierbei der obere Abschluss der Außenwand (Attika oder wandartige Brüstung).

2.6 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern mit 4,50m, bei Flachdächern mit 3,00 m über der zulässigen Traufhöhe festgesetzt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**
**§ 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:
Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer bis zu 1,50m sowie durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00m überschritten werden.

3.2 Die mit Nummern 1 bis 5 gekennzeichneten Baugrenzen entlang der GL-Flächen dürfen bis zu 1,00m überschreiten werden, wenn für die Gründungssohle des Gebäudes an dieser Stelle eine Höhe von: Nr. 1 179,70m ü.NHN, Nr.2 179,30m ü.NHN, Nr. 3 179,90m ü.NHN, Nr. 4 179,10m ü.NHN und Nr. 5 179,70m ü.NHN nachgewiesen ist.

**4. Stromleitungen**
**§ 9 (1) Nr. 13 BauGB**

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
**§ 9 (1) Nr. 26 BauGB**

5.1 Zugunsten des Erft-Verbandes ist in der Planzeichnung eine mit einem Leitungsrecht (L) zu belastende Grundstücksfläche festgesetzt:

5.1.1 Die mit einem Leitungsrecht belastete Fläche darf nicht überbaut werden.

5.1.2 Innerhalb von betroffenen Baugrundstücken sind Gehölzpflanzungen nur dann zulässig wenn der Abstand des zu pflanzenden Baumes von den Leitungen mindestens den Radius der Baumkrone des ausgewachsenen Baumes beträgt oder geeignete Vorkehrungen zur Verhinderung des Eindringens von Baumwurzeln in die Zone der Entsorgungsanlagen getroffen wurden.

5.2 Zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger ist in der Planzeichnung eine mit einem Geh- und Leitungsrecht zu belastende Grundstücksfläche (GL) festgesetzt.

**6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
**§ 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Passive Schallschutzmaßnahmen
In Abhängigkeit vom einwirkenden Außenlärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

**Erforderliche Schalldämmmaße**

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | R' w, res des Außenbauteils für Wohnräume in dB |
|---|---|---|
| LBP | | |
| II | 56 - 60 | 30 |
| III | 61 - 65 | 35 |

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

**7. Pflanzgebot**
**§ 9 (1) Nr. 25a BauGB**

7.1 Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste "Straßenbäume" auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv. DB 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Straßenbäume

| | |
|---|---|
| Acer campestre `Elsrijk' - *Feldahorn* | Pyrus calleryana `Chanticleer' - *Stadt-Birne'* |
| Acer platanoides `Cleveland', `Columnare', `Deborah', `Olmsted' - *Spitzahorn* | Pyrus communis `Beech Hill' - *Wildbirne* |
| Betula pendula - *Sandbirke* | Quercus cerris - *Zerreiche* |
| Carpinus betulus `Fastigiata' - *Pyramiden-Hainbuche* | Quercus petraea - *Traubeneiche* |
| Crataegus monogyna `Stricta' - *Säulen-Dorn'* | Quercus robur `Fastigiata' - *Säuleneiche* |
| Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie' - *Esche* | Sorbus intermedia - *Schwedische Mehlbeere* |
| | Tilia cordata `Greenspire', `Rancho' |

7.2 Die mit einem Pflanzgebot belegte Fläche ist mit naturnahen Gehölzstrukturen in Form dreizeiliger Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen der folgenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Pflanzqualität der Sträucher wird wie folgt beschrieben: Str. 2xv., o.B., 100-150, alle 9 m ist in der mittigen Heckenzeile je ein hochstämmiger Laubbaum der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18 zu pflanzen.
Die nicht von Baum-Strauch-Hecke eingenommenen Anteile sind mit RSM 8.1 einzusaen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölze für Baum-Strauch-Hecke:
Bäume:

| | |
|---|---|
| Acer campestre, *Feld-Ahorn* | Prunus padus, *Trauben-Kirsche* |
| Carpinus betulus, *Hainbuche* | Quercus petraea, *Trauben-Eiche* |
| Fraxinus excelsior, *Esche* | Sorbus aucuparia, *Eberesche* |

Sträucher:

| | |
|---|---|
| Ilex aquifolium, *Hülse* | Salix rosmarinifolia, *Rosmarin-Weide* |
| Ligustrum vulgare, *Liguster* | Rosa rubiginosa, *Wein-Rose* |
| Prunus spinosa, *Schlehe* | Rosa pimpinellifolia, *Dünen-Rose* |
| Salix caprea, *Sal-Weide* | Viburnum lantana, *Wolliger Schneeball* |
| Salix purpurea in Sorten, *Purpur-Weide* | |
| Viburnum opulus, *Gemeiner Schneeball* | |

## II Hinweise

**Lärm**
Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärmimmissionen aufgrund der Autobahn vorbelastet.

**Niederschlagswasser**
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlags-wassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

**Straßenprofil**
Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrs-flächen ist nur zur Information dargestellt.

**Gehölzpflanzungen**
Bei der Pflanzung von Gehölzen innerhalb der festgesetzten Fläche für das Leitungsrecht sind die damit verbundenen Schutzbestimmungen der örtlichen Leitungsstränge zu berücksichtigen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis - Stand vom __.__.____ überein.

Siegburg, den __.__.____ gez.: Kreisvermessungsdirektor

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Siegburg, den __.__.____ gez.: Kreisvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Meckenheim hat gemäß §§ 1 (8) und 2 (1) BauGB am __.__.____ beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2(4) BauGB zu ändern und auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3(1) und § 4(1) zu verzichten.

Meckenheim, den __.__.____ gez. i.V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Meckenheim, den __.__.____ gez. i.V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Der Entwurf zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß §§ 13 (2) Nr. 2 und 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom _____ bis __.__.____ einschließlich öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom __.__.____ unter Fristsetzung bis zum __.__.____ beteiligt.

Meckenheim, den __.__.____ gez. i.V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund des § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NW vom Rat der Stadt Meckenheim am __.__.____ als Satzung beschlossen worden.

Meckenheim, den __.__.____ gez. i.V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches ist, da kein Genehmigungsvorbehalt nach § 10 (2) BauGB vorlag, am __.__.____ erfolgt. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Meckenheim, den __.__.____ gez. i.V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Dieser Urkundsplan wird hiermit ausgefertigt.

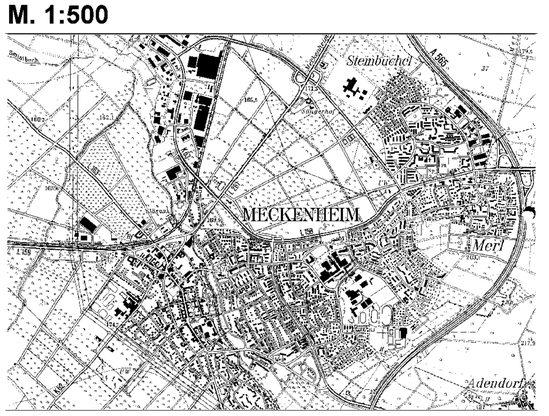
Meckenheim, __.__.____ gez. i.V. Böhmer
Erster Beigeordneter

Diese Planausfertigung stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf angebrachten Vermerken überein.

Meckenheim, den __.__.____

# STADT MECKENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 20b
## "Auf dem Steinbüchel I"
## 9. Änderung im beschleunigten Verfahren
## M. 1:500




**Übersichtsplan M.: 1:25.000**


**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT**
**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**
Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 / 227 236 10 · Fax 227 236 19


**Stand:** **Satzungsbeschluss, Juni 2008**